



Episode 5 :

Le cadre juridique du viager

Le viager est un type de vente immobilière encadré par des règles juridiques et fiscales spécifiques. Ce cours examine en détail le cadre juridique du viager, notamment les articles du Code civil qui le régissent. Nous aborderons également les conditions d'extinction du viager.

Les bases juridiques du viager



Articles clés du Code civil

Les contrats de vente viagère sont régis par les articles 414-1 à 2379 du Code civil. Les articles clés sont 578, 605, 918, 1968 à 1983.



Article 414

Un acte valable nécessite que la personne soit saine d'esprit. Il incombe à celui qui invoque la nullité de prouver le trouble mental lors de l'acte.



Article 426

Le logement et les meubles de la personne protégée sont conservés à sa disposition aussi longtemps que possible.

Article 426

Conservation du logement

L'administrateur des biens de la personne protégée peut uniquement conclure des conventions de jouissance précaire, qui prennent fin dès le retour de la personne protégée dans son logement.

Disposition des droits

En cas de nécessité ou d'intérêt pour la personne protégée, la disposition des droits liés à son logement ou mobilier (par aliénation, résiliation ou conclusion d'un bail) doit être autorisée par le juge ou le conseil de famille.

Avis médical

Un avis médical d'un médecin inscrit sur la liste de l'article 431 est obligatoire si l'acte vise l'accueil de la personne protégée dans un établissement.

Objets personnels

Les souvenirs, objets personnels, ceux nécessaires aux personnes handicapées ou aux soins des personnes malades sont conservés à disposition de l'intéressé, éventuellement par l'établissement d'accueil.

Article 465 : Sanctions des actes irréguliers

A compter de la publicité du jugement d'ouverture, l'irrégularité des actes accomplis par la personne protégée ou par son tuteur est sanctionnée.

1 Acte sans assistance

Si la personne protégée a agi seule, sans l'assistance requise, l'acte ne peut être annulé que s'il y a un préjudice avéré.

2 Acte sans représentation

Si la personne protégée a agi seule, sans l'assistance ou la représentation du tuteur, l'acte reste sujet aux actions en rescission ou en réduction prévues à l'article 435. Il est considéré comme s'il avait été accompli par une personne sous sauvegarde de justice, à moins qu'il n'ait été autorisé expressément par le juge ou le conseil de famille.

Suite de l'Article 465

1 Acte nul de plein droit

Si la personne protégée a accompli un acte sans la représentation nécessaire, l'acte est nul sans preuve de préjudice.

2 Acte du tuteur ou curateur

Si le tuteur ou le curateur a agi seul sans l'accord de la personne protégée, l'acte est nul sans preuve de préjudice.

3 Action en nullité

Le tuteur ou le curateur peut demander l'annulation des actes non conformes aux articles 1,2 et 3.

4 Délai de prescription

L'action en nullité est prescrite en cinq ans (article 2224).

Articles 578 et 579 : Définition de l'usufruit

Article 578

Il indique que l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre à la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance.

Article 579

Il est dit que l'usufruit est établi par la loi, ou par la volonté de l'homme.

Articles 605 et 606 : Réparations et entretien

Article 605

L'usufruitier n'est tenu qu'au réparation d'entretien. Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, sauf exception.

Article 606

Grosses réparations :

- Gros murs, voûte, rétablissement des poutres et des couvertures entières.
- Celle des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien.



Articles 625 à 629 : Droits d'usage et d'habitation

1 Article 625

Il indique que les droits d'usage et d'habitation s'établissent et se perdent de la même manière que l'usufruit.

2 Article 627

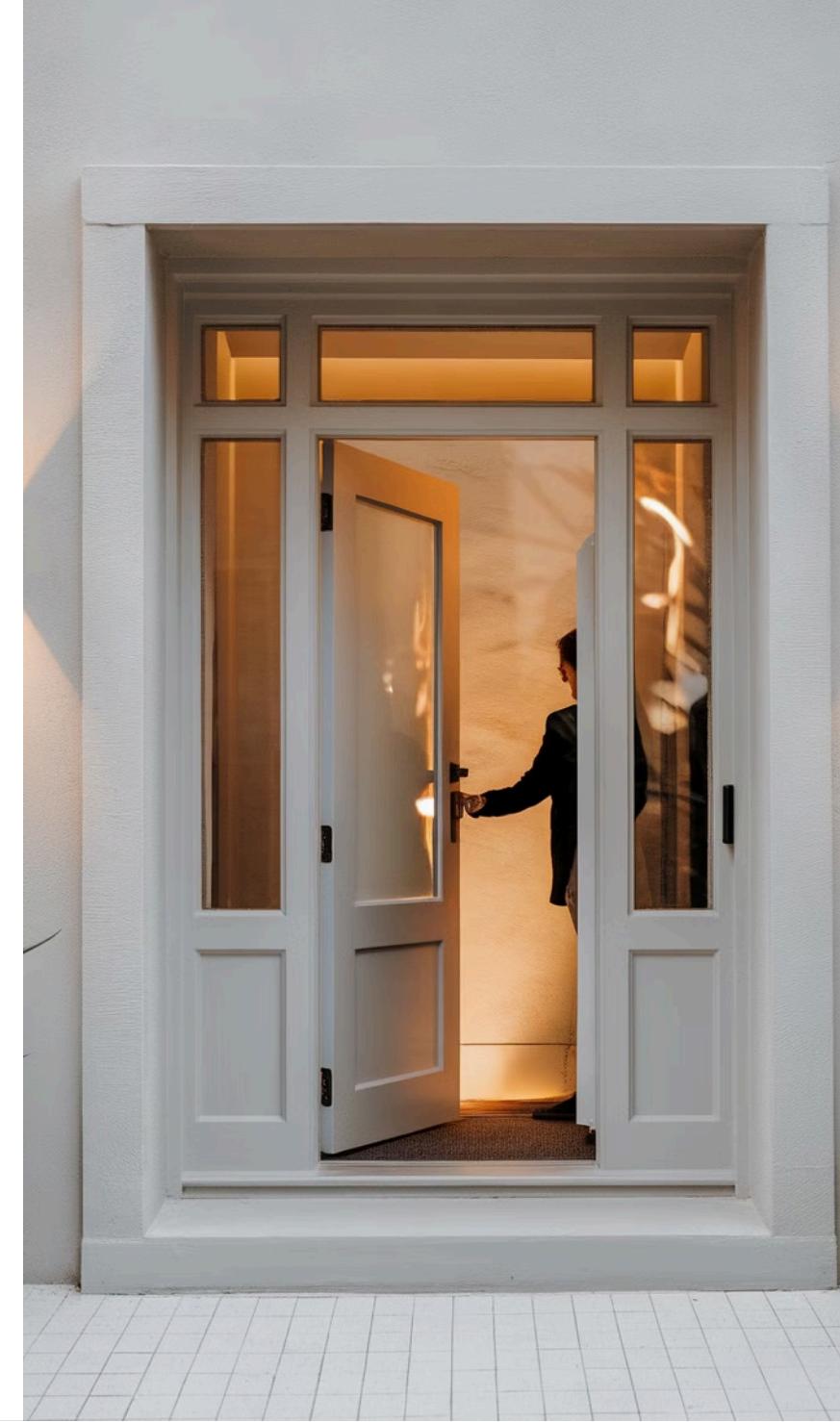
Il précise que l'usager, et celui qui a un droit d'habitation, doivent jouir raisonnablement.

3 Article 628

Il admet que les droits d'usage et d'habitation se règlent par le titre qui les a établi et reçoivent, d'après ses dispositions, plus ou moins étendue.

4 Article 629

Il insiste sur le fait que si le titre ne s'explique pas sur l'étendue de ses droits, ils sont réglés ainsi qu'il suit.



Articles 631 à 634 : Restrictions sur les droits d'usage et d'habitation

Article 631

Cet article met l'accent sur le fait que l'usager ne peut céder ni louer son droit à un autre.

Article 632

Il marque le fait que celui qui a un droit d'habitation dans une maison peut y demeurer avec sa famille, quand même il n'aurait pas été marié à l'époque où ce droit lui a été donné.

Article 633

Il indique que le droit d'habitation serait restreint à ce qui est nécessaire pour l'habitation de celui à qui ce droit est concédé et de sa famille.

Article 634

Il invoque le fait que le droit d'habitation ne peut être ni cédé ni loué.

Articles 759 et 918 : Usufruit et aliénation

Article 759

L'usufruit du conjoint sur les biens du défunt donne droit à une rente viagère, à la demande d'un héritier, du propriétaire ou du conjoint successible.

Article 918

La valeur des biens aliénés à la charge de rente viagère, à fonds perdus ou à réserve d'usufruit est imputée sur la quotité disponible. Tout excédent est sujet à réduction. Seuls les successibles en ligne directe non consentants à ces aliénations peuvent demander l'imputation et la réduction.

Articles 1106 à 1108 : Types de contrats

1 Article 1106

Le contrat est synallagmatique ou bilatéral lorsque les parties s'obligent réciproquement. Il est unilatéral, lorsqu'une partie s'oblige sans engagement réciproque.

2 Article 1108

Le contrat est commutatif lorsque les parties donnent ou font une chose équivalente. Il est aléatoire lorsque l'équivalent dépend d'un évènement incertain.

3 Article 1107

Le contrat de bienfaisance est gratuit, lorsque l'une des parties procure un avantage à l'autre sans attendre de contrepartie.

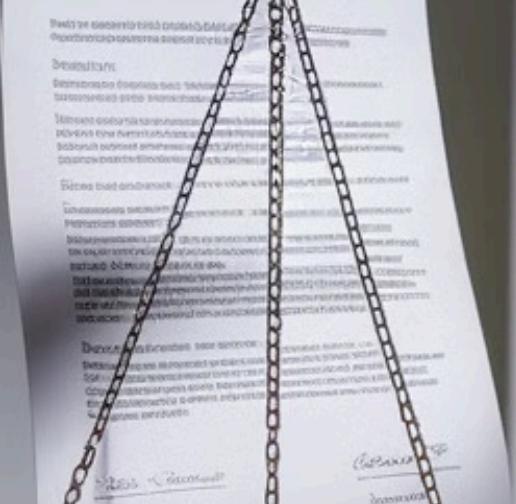
Articles 1204 et 1125-1 : Promesse et interdiction

Article 1204

Cet article met en lumière, le fait que l'on peut se porter fort en promettant le fait d'un tiers.

Article 1125-1

La réforme des contrats de 2016 a abrogé cet article qui est dicté l'interdiction, sous peine de nullité, à quiconque exerçant une fonction dans un établissement hébergeant, des personnes âgées, ou dispensant, des soins psychiatriques, de se rendre acquéreurs d'un bien ou concessionnaire d'un droit appartenant à une personne admise dans l'établissement.



Articles 1163 et 1169 : Objet de l'obligation et contrat onéreux

Article 1163

L'objet d'une obligation est une prestation présente ou future. On ne peut renoncer à une succession non ouverte ni faire de stipulations sur une telle succession, même avec le consentement de l'héritier, sans respecter les conditions prévues par la loi.

Article 1169

Un contrat à titre onéreux est nul si la contrepartie convenue est illusoire ou dérisoire au moment de la formalité.

Articles 1162 à 1195 : Ordre public et modification des contrats

Article 1162

Il annonce que le contrat ne peut déroger à l'ordre public, ni par ses stipulations, ni par son but, que ce dernier ait été connu ou non par toutes les parties.

Article 1193

Il est dicté que les contrats ne peuvent être modifiés ou révoquer que du consentement mutuel des parties, ou pour les causes que la loi autorise.

Article 1194

Il est dicté que « les contrats obligent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que leur donne l'équité, l'usage ou la loi. »

Article 1195

Il est dit que : « si un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation. »

Articles 1231-5 et 1342-4 : Dommages et intérêts et paiement partiel

Article 1231-5

" Lorsque le contrat stipule que celui qui manquera à l'exécuter paiera, une certaine somme à titre de dommages et intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte, ni moindre."

Article 1342-4

Le créancier peut refuser un paiement partiel, même si la prestation est divisible. Il peut accepter de recevoir en paiement autre chose que ce qui lui est dû.



Article 1343-5 : Report ou échelonnement du paiement

1 Pouvoir du juge

«Le juge peut, compte-tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, reporter ou échelonnés, dans la limite de deux années, le paiement des sommes dues. »

3 Garanties

« il peut subordonner ses mesures à l'accomplissement par le débiteur d'acte propre à faciliter ou à garantir le paiement de la dette. »

2 Intérêts et imputation

Par décision spéciale et motivé, il peut ordonner que les sommes correspondant aux échéances reportées porteront intérêt à un taux réduit au moins égal taux légal, ou que les paiements s'imputereront d'abord sur le capital.

4 Suspension des procédures

« La décision du juge suspend les procédures d'exécution qui aurait été engagées par le créancier. »



Suite de l'Article 1343-5

1

Majorations et pénalités

Les majorations d'intérêts ou les pénalités prévues en cas de retard ne sont pas encourus pendant le délai fixé par le juge.

2

Stipulations contraires

Toute stipulation contraire et réputé non écrite.

3

Exception pour les dettes alimentaires

« les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux dettes d'aliments. »

Articles 1602 et 1656 : Obligations du vendeur et résolution de la vente

Article 1602

L'article informe que le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce qu'il s'oblige. Tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur.

Article 1656

Il précise que si l'a été stipulé lors de la vente d'immeuble que, faute du paiement du prix dans le terme convenu, la vente serait résolue de plein droit, l'acquéreur peut néanmoins payer après l'expiration du délai, tant qu'il n'a pas été mis en demeure par une sommation. Mais, après cette sommation, le juge ne peut pas lui accorder ce délai.



Article 1911 : Rente perpétuelle

Rachat de la rente perpétuelle

L'article met en lumière le fait que la rente constituée en perpétuelle est essentiellement rachetable.

Délai de rachat

Les parties peuvent seulement convenir que le rachat ne sera pas fait avant un délai qui ne pourra excéder 10 ans, ou sans avoir averti le créancier au terme d'avance qu'elles auront déterminé.

Articles 1968 à 1970 : Constitution de la rente viagère

1 Article 1968

La rente viagère peut être constituée à titre onéreux, moyennant une somme d'argent, une chose mobilière ou un immeuble.

2 Article 1969

La rente peut aussi être constituée à titre gratuit, par donation entre vifs ou par testament.

3 Article 1970

La rente viagère est réductible si elle excède la limite légale de disposition. Elle est nulle si elle est au profit d'une personne incapable de recevoir.



Articles 1971 et 1973 : Bénéficiaires de la rente viagère

Article 1971

La rente viagère peut être constituée sur la tête du payeur ou d'un tiers sans droit d'en jouir.

Article 1973

- La rente peut être constituée au profit d'un tiers, même si le prix est fourni par une autre personne. La constitution n'est pas assujettie aux formes des donations, sauf les cas de réduction et de nullité de l'article 1970. Si la rente est stipulée réversible au profit du conjoint survivant, la clause de réversibilité peut être à titre gratuit ou onéreux.
- Dans ce dernier cas, la récompense due par le bénéficiaire de la réversion à la communauté ou à la succession du précédent est égale à la valeur de la réversion de la rente. Sans volonté contraire, la réversion est présumée avoir été consentie à titre gratuit.

Articles 1974 à 1976 : Conditions de validité de la rente viagère

1 Article 1974

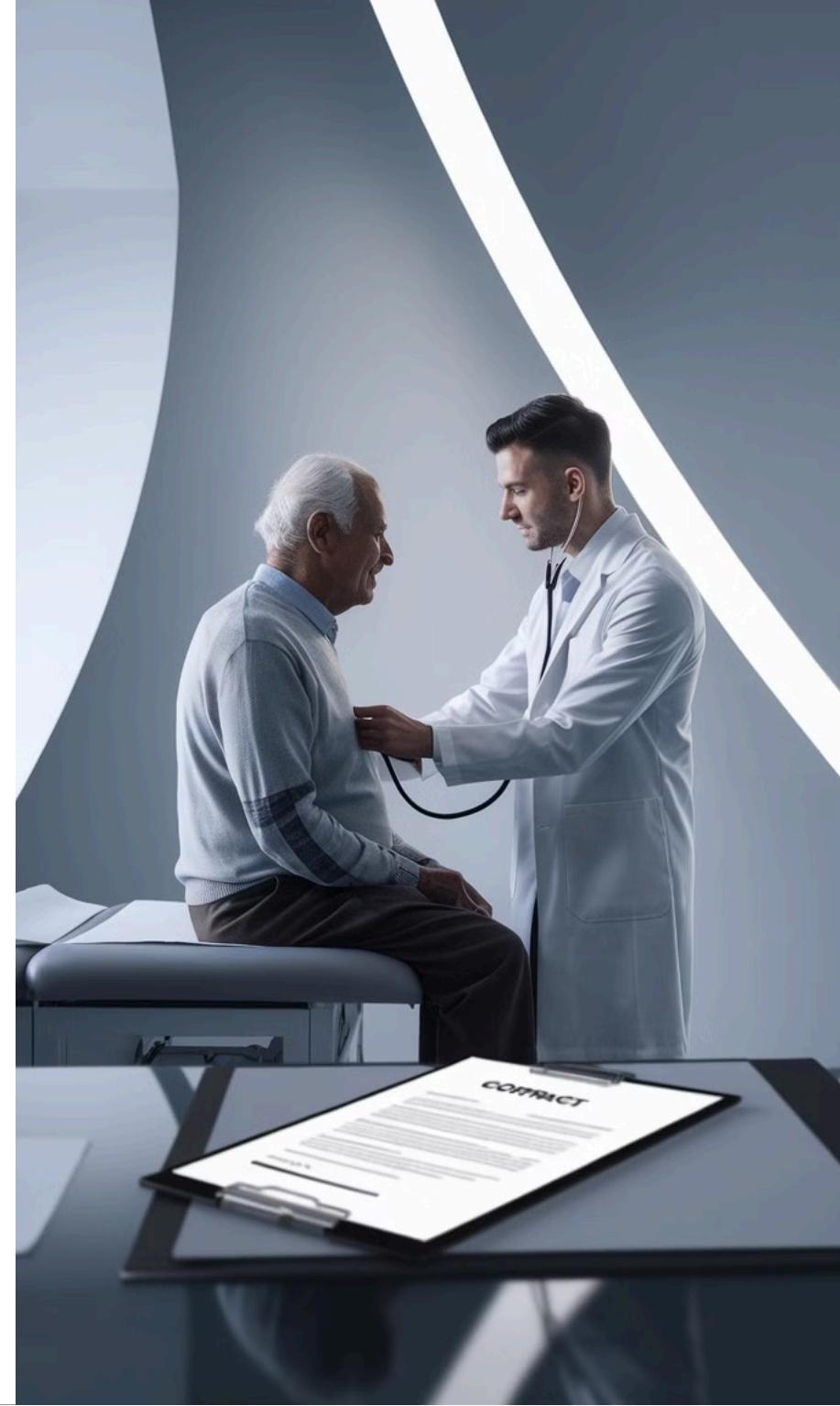
Il précise que tout contrat de rente viagère, créé sur la tête d'une personne qui était morte au jour du contrat, ne produit aucun effet.

2 Article 1975

L'article s'attache au fait qu'il est de même du contrat par lequel la rente a été créé sur la tête d'une personne atteinte de la maladie dont elle est décédée dans les 20 jours de la date du contrat.

3 Article 1976

Il informe que la rente viagère peut être constitué au taux qu'il plaît aux parties contractant de fixer.



Articles 1977 à 1979 : Droits et obligations liés à la rente viagère

Article 1977

Le bénéficiaire d'une rente viagère peut demander la résiliation du contrat si le constituant ne lui fournit pas les garanties stipulées.

Article 1978

Le défaut de paiement des arrérages de la rente n'autorise pas le bénéficiaire à demander le remboursement du capital ou à rentrer dans le fond aliené. Il a le droit de saisir et de faire vendre les biens de son débiteur, et de faire ordonner l'emploi d'une somme suffisante pour le service des arrérages.

Article 1979

Le constituant ne peut se libérer du paiement de la rente en remboursant le capital et en renonçant à la répétition des arrérages. Il est tenu de servir la rente pendant toute la vie du bénéficiaire, quelle que soit la durée de sa vie et le coût du service de la rente.

Justification et Prescription de la Rente Viagère

Justification de l'Existence

Selon l'article 1983, le propriétaire d'une rente viagère doit justifier de son existence ou de celle de la personne sur la tête de laquelle elle a été constituée pour en demander les arrérages.

Prescription des Actions

L'article 2224 stipule que les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans, à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître l'effet lui permettant de l'exercer.

Imprescriptibilité de la Propriété

L'article 2227 précise que le droit de propriété est imprescriptible, mais que les actions réelles immobilières se prescrivent par 30 ans, à compter du jour où le titulaire de droit a connu ou aurait dû connaître l'effet lui permettant de l'exercer.

Article 2374 : Privilèges sur les Immeubles



Privilèges du Vendeur

Le vendeur d'un immeuble bénéficie d'un privilège sur le bien vendu pour le paiement du prix. En cas de ventes successives, le premier vendeur est préféré au second, puis au troisième, et ainsi de suite.

Privilèges du Syndicat de Copropriété

Le syndicat des copropriétaires bénéficie également d'un privilège sur le lot vendu pour le paiement des charges et travaux relatifs à l'année courante et aux quatre dernières années échues.

Privilèges de l'Opérateur

Lorsque le bien vendu est assorti d'une servitude sur des biens d'intérêts collectifs, l'opérateur mentionné à l'article L.615-10 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'un privilège pour les redevances de l'année courante et des deux dernières années écoulées.

Autres Privilèges sur les Immeubles

Privilège des Prêteurs de Deniers

Les prêteurs de deniers ayant financé l'acquisition d'un immeuble bénéficient d'un privilège, sans besoin de subrogation, si l'acte d'emprunt stipule que les fonds étaient destinés à cet achat.

Privilège des Cohéritiers

Les cohéritiers bénéficient d'un privilège sur les immeubles de la succession, pour garantir les partages effectués entre eux et les soultes ou retours de lots.

Privilège des Constructeurs

Les architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers ayant participé à l'édification, reconstruction ou réparation d'un bâtiment disposent d'un privilège, sous réserve de procédures d'expertises préalables.

Autres Privilèges sur les Immeubles (Suite)



Prêteurs de Deniers

Les prêteurs de deniers qui ont financé le paiement des ouvriers participant à la construction, reconstruction ou réparation d'un bâtiment bénéficient d'un privilège, à condition que l'utilisation des fonds soit clairement indiquée dans l'acte d'emprunt et la quittance des ouvriers.



Créanciers du Défunt et Légataires

Les créanciers du défunt et les légataires de sommes d'argent bénéficient d'un privilège sur les immeubles de la succession (article 878 du Code civil).



Ascendants en Location-Accession

Les descendants titulaires d'un contrat de location-accession régi par la loi de 1984 bénéficient d'un privilège sur l'immeuble faisant l'objet du contrat.



État, Commune, EPCI

Enfin, l'État, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale disposent d'un privilège sur les immeubles pour garantir le recouvrement de certaines créances.

Article 2379

Inscription

Le vendeur privilégié ou le prêteur ayant fourni les fonds pour l'acquisition d'un immeuble doit inscrire son privilège dans les **2 mois** suivant la vente pour le conserver. Le privilège prend rang à la date de l'acte de vente, permettant sa priorité sur les autres créanciers.

Action Résolutoire article 1654

L'action résolutoire du vendeur ne peut être exercée après l'extinction de son privilège, au détriment des tiers ayant acquis des droits sur l'immeuble.

Les particularités juridiques du viager

Fin du droit d'usage et d'occupation

- décès du crédirentier
- au terme du contrat
- pas exercé pendant 30 ans
- si le bien est détruit

Conditions d'entretiens ou de réparation

- décret des réparations locatives du bail habitation
- extension pour l'entretien et le changement des biens d'équipement.

Clause résolutoire

- bien définir les conditions d'application
- prévoir la possibilité pour le débirentier de sortir "dignement" du viager